

Súd: Mestský súd Košice  
Spisová značka: 64C/31/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7124217731  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 07. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Vargová  
ECLI: ECLI:SK:MSKE:2025:7124217731.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Košice, sudkyňou JUDr. Annou Vargovou, v spore žalobcov: 1/ JUDr. Michal Treščák, ml., nar. XX.XX.XXXX, s trvalým pobytom v A., B. C. XX, 2/ D. E. F., G., nar. XX.XX.XXXX, s trvalým pobytom v A., C. C. XXXX/X, obaja zastúpení: JUDr. Martina Vojteková, advokátka, so sídlom v Košiciach, Štúrova č. 17, proti žalovanému: E. H., ako neznámy vlastník, zastúpený správcom: Slovenský pozemkový fond, IČO: 17 335 345, so sídlom v Bratislave, Búdková č. 36, D. I. J., procesný opatrovník o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

### rozhodol:

I. Podielové spoluvlastníctvo žalobcov a žalovaného k nehnuteľnostiam: dom súpisné č. XXX, postavený na parcele reg. „C“ č. 5022 a dom súpisné č. XXXX postavený na parcele reg. „C“ č. 5021, oba zapísané na LV č. XXX, okres A. K., L. A. – M., k. ú. M. N. a k parcelám reg. „C“ č. 5019 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 320 m<sup>2</sup>, č. 5020 – Záhrada o výmere 308 m<sup>2</sup>, č. 5021 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 41 m<sup>2</sup> a č. 5022 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 56 m<sup>2</sup>, to všetko zapísané na LV č. XXXXX, okres A. K., obec: Košice – Sever, k. ú. M. N. sa zrušuje.

II. Do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov sa prikazuje dom súpisné č. XXX, postavený na parcele reg. „C“ č. 5022 a dom súpisné č. XXXX postavený na parcele reg. „C“ č. 5021, oba zapísané na LV č. XXX, okres Košice I, obec Košice – Sever, k. ú. M. N. a parcely reg. „C“ č. 5019 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 320 m<sup>2</sup>, č. 5020 – Záhrada o výmere 308 m<sup>2</sup>, č. 5021 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 41 m<sup>2</sup> a č. 5022 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 56 m<sup>2</sup>, to všetko zapísané na LV č. XXXXX, okres Košice I, obec: Košice – Sever, k. ú. M. N..“

III. Žalobcovia sú povinní zaplatiť žalovanému zastúpenému procesným opatrovníkom primeranú peňažnú náhradu za jeho zaniknutý podiel v sume 10.400,-eur, do notárskej úschovy pre účely splnenia záväzku v súlade s § 568 Občianskeho zákonníka, a to do 30 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

IV. Žalobcovia sú povinní zaplatiť žalovanému zastúpenému Slovenským pozemkovým fondom primeranú peňažnú náhradu za jeho zaniknutý podiel v sume 73.500,-eur, a to do 30 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku na účet Slovenského pozemkového fondu, IČO: 17 335 345, Búdková 36, Bratislava.

V. Žiadna zo strán nemá nárok na náhradu trov konania.

### odôvodnenie:

1. Žalobou doručенou súdu dňa 20.09.2024 sa žalobcovia domáhali, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcov a žalovaného k nehnuteľnostiam: 1/ evidovaným na LV č. XXX vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom pre okres: Košice I, obec: A. – M., katastrálne územie: Severné mesto, a to k domu súpisné číslo XXX postavenému na parcele registra „C“ č. 5022

a domu súpisné číslo XXXX postavenému na parcele registra „C“ č. 5021 a 2/ evidovaným na LV č. XXXXX vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom pre okres: Košice I, obec: A. – M., katastrálne územie: M. N., a to parcelám registra „C“ č. 5019 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 320 m<sup>2</sup>, č. 5020 – záhrada o výmere 308 m<sup>2</sup>, č. 5021 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 41 m<sup>2</sup> a č. 5022 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 56 m<sup>2</sup> (ďalej len „Nehnutelnosti“). Nehnutelnosti žiadali prikázať do bezpodielového spoluvlastníctva oboch žalobcov. Taktiež žiadali, aby ich súd zaviazal zaplatiť žalovanému primeranú peňažnú náhradu za jeho zaniknutý podiel spolu vo výške 83.900,-eur. Napokon žiadali priznať nárok na náhradu trov konania proti žalovanému v rozsahu 100%.

2. V odôvodnení žaloby žalobcovia uviedli, že strany sú podielovými spoluvlastníkmi Nehnutelností: 1/ zapísaných na LV č. XXX žalobcovia pod B1 o veľkosti podielu 1 z celku a žalovaný pod B4 o veľkosti podielu 1 z celku a 2/ zapísaných na LV č. XXXXX žalobcovia pod B1 vo veľkosti 1 z celku a žalovaný pod B4 vo veľkosti 1 z celku. Žalobcovia sa touto žalobou domáhajú zrušenia podielového spoluvlastníctva k Nehnutelnostiam, nakoľko žalovaný je nezisteným vlastníkom a žalobcovia z toho dôvodu nemôžu Nehnutelnosti riadne užívať. Žalobcovia majú za to, že nikoho nemožno nútiť, aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve, pričom skutočnosť, že nepoznajú presnú totožnosť žalovaného ako spoluvlastníka Nehnutelností, nemôže byť prekážkou začatia konania a poskytnutia súdnej ochrany. V zmysle § 16 ods. 2 zák. č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, ako aj § 34 ods. 18 zák. č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách, zastupuje neznámych vlastníkov v konaní pred súdom Slovenský pozemkový fond (ďalej len „SPF“). Keďže SPF je správcom pozemkov, nie však stavieb, žalobcovia zároveň navrhli súdu, aby pre tú časť predmetu konania, ktorá sa týka stavieb, ustanovil žalovanému procesného opatrovníka. Žalobcovia výzvou zo dňa 14.11.2023 vyzvali SPF na uzatvorenie dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k Parcelám. Na základe tejto žiadosti SPF vyzval žalobcov na predloženie ďalšej dokumentácie nevyhnutnej pre rozhodnutie o ich žiadosti, najmä znaleckého posudku na určenie hodnoty Parcel, ktorý žalobcovia obstarali výlučne na svoje náklady. Napriek riadnemu preukázaniu nároku a predloženému znaleckému posudku, SPF listom zo dňa 26.08.2024 žalobcom oznámil, že cenu za navrhovaný prevod parcel stanovuje na 225,-eur/m<sup>2</sup>. Vo svojom liste však neuviedol žiadne skutočnosti, z ktorých by mala vyplývať ním určená cena. Takéto konanie SPF preto žalobcovia nepovažujú za účinnú snahu uzatvoriť dohodu so žalobcami a tým sa vyhnúť vzniku ďalších nákladov súvisiacich so súdnym konaním. Žalobcovia majú za to, že vyporiadanie podielového spoluvlastníctva rozdelením veci medzi spoluvlastníkov nie je v danom prípade dobre možné, pretože pozemky sú zastavané stavbami, ktoré sú nevyhnutné na ich užívanie a taktiež stavby sú uceleným celkom tvoriacim jeden dom, ktorý nie je možné rozdeliť a samostatne užívať. Navyše ide o stavby, u ktorých je nevyhnutná kompletná rekonštrukcia, resp. je možné, že bude nutné ich zbúranie. Žalobcovia sú v súčasnosti jediní, ktorí sa o Nehnutelnosti starajú, preto majú záujem o ich nadobudnutie do bezpodielového spoluvlastníctva. Žalovaný o Nehnutelnosti dlhodobo nejaví žiadny záujem. S ohľadom na uvedené majú žalobcovia za to, že jediným spôsobom vyporiadania podielového spoluvlastníctva je prikázanie Nehnutelností do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov za náhradu vyplatenú žalovanému. Z vyššie uvedených dôvodov teda žalobcovia žiadali, aby súd podielové spoluvlastníctvo Nehnutelností zrušil a tieto prikázal do ich bezpodielového spoluvlastníctva s povinnosťou nahradiť žalovanému hodnotu jeho spoluvlastníckych podielov vo veľkosti 1 z celku, ktorá zodpovedá všeobecnej hodnote týchto podielov. Za týmto účelom si žalobcovia nechali vypracovať znalecké posudky. Znaleckým posudkom č. 12/2024 bola stanovená všeobecná hodnota podielu žalovaného vo veľkosti 1 z celku na Parcelách na sumu 73.500,-eur a znaleckým posudkom č. 21/2024 bola stanovená všeobecná hodnota Stavieb na sumu 20.718,24 eur a tým všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1 z celku na sumu 10.400,-eur. Žalobcovia tiež žiadali nahradiť trov konania.

3. Na preukázanie svojho nároku žalobcovia predložili súdu: Výpis z LV č. XXX, Výpis z LV č. XXXXX, X x Oznámenie kúpnej ceny, Výzvu na doloženie znaleckého posudku, Žiadosť, Znalecký posudok č. 12/2024 a Znalecký posudok č. 21/2024.

4. SPF vo vyjadrení k žalobe v prvom rade uviedol, že v prípade nehnuteľností – stavieb rodinných domov súpisné č. XXX, postavený na parcele registra „C“ č. 5022 a súpisné číslo XXXX postavený na parcele registra „C“ č. 5021, zapísaných na LV č. XXX a nachádzajúcich sa v okrese: A. K., obci: Košice – Sever a katastrálnom území: Severné mesto nie je oprávnený na zastupovanie neznámeho vlastníka. Preto sa jeho vyjadrenie vzťahuje iba k predmetným pozemkom, parcelám. SPF rešpektuje zásadu, že nikoho

nemožno nútiť, aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve, preto s návrhom žalobcov mať usporiadané vlastnícke vzťahy súhlasí. Nesúhlasí však s výškou náhrady za podiel odstupujúceho žalovaného. Totiž, v zmysle ponúk realitných kancelárií v danej a obdobnej oblasti sa sumy za 1 m<sup>2</sup> za obdobné pozemky pohybujú cca v rozmedzí od 180,-eur/m<sup>2</sup> do 250,-eur/m<sup>2</sup>. Taktiež SPF v minulosti realizoval prevod obdobnej parcely v rovnakom katastrálnom území za cenu 209,15 eur/m<sup>2</sup>. Prevod prebehol v roku 2023 k parcele s menšou výmerou, teda v prípade sumy 209,15 eur/m<sup>2</sup> je nutné zohľadniť aj infláciu, v súčasnosti by tým pádom bola suma vyššia. SPF navrhol výšku náhrady za podiel odstupujúceho žalovaného minimálne vo výške 225,-eur/m<sup>2</sup> za všetky parcely. Vo vzťahu k uplatnenému nároku na náhradu trov konania SPF uviedol, že nemal inú možnosť, len vstúpiť do konania a svojím správaním začatie konania nespôsobil. SPF nespochybňuje podania žalobcov v mimosúdnej komunikácii, avšak ako právnická osoba zriadená zákonom smie konať len v medziach zákona, na výzvy žalobcov riadne reagoval a bol súčinný. SPF je v zmysle zákona oprávnený nakladať s pozemkami vo vlastníctve nezistených vlastníkov, avšak je tiež povinný hájiť ich záujmy a spravovať ich podiely s najväčšou odbornou starostlivosťou. Preto nemohol súhlasiť s finančnou náhradou hlboko pod trhovou cenou. SPF vo svojom oznámení kúpnej ceny zo dňa 26.08.2024 navrhol spoločnú výšku náhrady za predmetné parcely vo výške 225,-eur/m<sup>2</sup>, čo je suma o niečo vyššia než výšky náhrad navrhované žalobcami (200,12 eur – 212,55 eur/m<sup>2</sup>). Žalobcovia napriek tomu reagovali negatívne a zotrvali na cenách stanovených znaleckými posudkami, pričom vo svojom vyjadrení zo dňa 03.09.2024 dokonca pod hrozbou podania žaloby a uplatnenia trov žiadali SPF prehodnotiť navrhovanú výšku náhrady. SPF má za to, že podmieňovanie istého konania SPF pod hrozbou podania žaloby nemôže byť na škodu zastúpeného ani SPF. Zároveň má SPF za to, že pokiaľ by súd prikázal parcely do výlučného vlastníctva žalobcov, pričom žalobcovia by boli zároveň zaviazaní zaplatiť žalovanému odplatu za odstúpené podiely, nemožno hovoriť o úspechu žiadnej zo strán v konaní. Aj z toho dôvodu by súd mal rozhodnúť tak, že žiadnej zo strán nárok na náhradu trov konania neprizná. Spolu s vyjadrením SPF predložil súdu: Zmluvu o prevode vlastníctva a Ponuky realitných kancelárií.

5. Súd uznesením č. k. 64C/31/2024-103 zo dňa 18.11.2024 ustanovil žalovanému procesného opatrovníka, a to v časti konania týkajúcej sa zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX pre katastrálne územie: Severné mesto, okres: A. K., obec: A. – M., a to stavbe rodinného domu súpisné č. XXX postaveného na parcele registra „C“ č. 5022 a stavbe rodinného domu súpisné č. XXXX postaveného na parcele registra „C“ č. 5021. Procesný opatrovník sa k žalobe nevyjadril.

6. V replike k vyjadreniu SPF žalobcovia uviedli, že nesúhlas SPF s výškou náhrady za odstupujúci spoluvlastnícky podiel žalovaného považujú za nehospodárne uplatňovanie práv a nárokov žalovaného a hazardovanie s jeho majetkom, pričom SPF týmto konaním podľa žalobcov vystavuje žalovaného hrozbe znášania trov konania ako neúspešnej procesnej strany. SPF vo svojom vyjadrení predložil súdu ponuky realitných kancelárií, avšak podľa žalobcov sa tieto ponuky týkajú predaja pozemkov aj v značne odľahlých lokalitách, ako sú pozemky, ktoré sú predmetom tohto konania, pričom pre porovnanie cien pozemkov nesmie ísť o akékoľvek pozemky, ale obdobné a v danej lokalite. Na vyváženie týchto relevantných ponúk (kde navyše nejde o samostatne zrealizované predaje, ale iba o potenciálne ponuky) SPF predložil súdu Zmluvu o prevode vlastníctva č. 03357/2023-PKZP-K40309/23.00, ktorá mala byť uzatvorená medzi SPF a Košickým samosprávnym krajom a predmetom ktorej mal byť predaj pozemku o výmere 84 m<sup>2</sup> v katastrálnom území Stredné mesto. Z tejto zmluvy vyplýva cena pozemku 209,15 eur/m<sup>2</sup>. Žalobcovia majú, odhliadnuc od toho, že zmluva nebola uzatvorená platne, keďže nebola podpísaná zmluvnými stranami, za to, že na túto nie je možné ako na dôkaz prihladiť, nakoľko v tejto zmluve uvádzaný pozemok je podstatne menší ako celková rozloha vyporiadovaných pozemkov a nachádza sa v inom katastrálnom území, resp. mestskej časti. Podľa žalobcov nemožno porovnávať ceny pozemkov v mestských častiach Severné mesto a Stredné mesto, nakoľko cena pozemkov v mestskej časti Severné mesto nie je až taká lukratívna, ako za pozemky nachádzajúce sa v absolútnom centre mesta. S ohľadom na dlhodobú prax súdov majú žalobcovia ďalej za to, že ponuky realitných kancelárií relevantne nepreukazujú, že ponúkané nehnuteľnosti sa skutočne predávajú za ceny stanovené v inzerátoch, ale tieto môžu byť aj výrazne nižšie. Preto podľa žalobcov nie je možné tvrdiť, že tieto ceny sú cenami, za ktoré sa reálne predávajú obdobné pozemky v danej lokalite. Navyše, SPF predložené cenové ponuky boli zverejnené aj viac ako pol roka, pričom pri overovaní týchto ponúk je zrejmé, že sú stále aktuálne a k predaju ponúkaných nehnuteľností dosiaľ nedošlo. Okrem toho, predkladané ponuky nie sú podľa žalobcov v danej lokalite a nemožno ich považovať za obdobné pozemky. Väčšina predkladaných ponúk sa týka pozemkov, ktoré sú nezastavané, nachádzajú sa na nich inžinierske siete

a nachádzajú sa v lokalitách s novostavbami, čo vysoko zvyšuje ich lukratívnosť. Naproti tomu na vyporiadovaných pozemkoch sa nachádza starý, podmáčaný, značne poškodený rodinný dom, ktorý je s najväčšou pravdepodobnosťou určený na demoláciu, čo vyvolá ďalšie nemalé náklady. Niektoré inžinierske siete sa nachádzajú len v dosahu pozemku, preto bude nevyhnutné prekopávať komunikácie pri pozemku na ich privedenie na pozemok a na pozemku sa nachádza aj rozsiahly kanalizačný zberač, ktorý bude potrebné upraviť a prebudovať. Z dôvodu existencie týchto skutočností bude podľa žalobcov nutné vynaložiť ďalšie náklady, čím sa takmer priamoúmerne znižuje aj cena pozemkov, za ktorú je možné ich predať. Žalobcovia ďalej uviedli, že znalec pri vypracovávaní znaleckého posudku porovnával ceny porovnateľných nehnuteľností, za ktoré s a tieto ponúkajú na predaj na realitnom trhu. Znalec za účelom čo najpresnejšieho stanovenia hodnoty jednotlivých pozemkov zistil ich rozdielnú cenu, a to pri pozemkoch zastavaných stavbami s ohľadom na ich využiteľnosť vo výške 176,09 eur/m<sup>2</sup> a pre ostatné pozemky vo výške 200,75eur/m<sup>2</sup>, resp. 212,55eur/m<sup>2</sup>. Znalec navyše v znaleckom posudku uvádza, že cena porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite sa pohybuje vo výške 105,-eur/m<sup>2</sup>. Znalec pri stanovení ceny Nehnuteľností prihliadol aj na ich vek, nutnosť ich úplnej rekonštrukcie alebo demolácie. Nie nepodstatnou skutočnosťou je aj to, že Nehnuteľnosti sa nachádzajú v záplavovom území rieky Hornád, čo spôsobuje aj vyššiu hladinu spodnej vody, ktorá má aj v súčasnosti reálny vplyv na riadne využitie pozemkov a vyžaduje vynaloženie zvýšených nákladov. Žalobcovia sa od počiatku snažia minimalizovať náklady spojené s vyporiadaním Nehnuteľností, preto sa so žalovaným snažili dohodnúť mimosúdne. SPF však dohodu odmietol, trval na cene 225,-eur, i keď neuviedol žiadne dôkazy, ktoré by odôvodňovali toto jeho nemenné stanovisko. Vo vzťahu k uplatnenému nároku na náhradu trov konania majú žalobcovia za to, že dôvodnosť podania žaloby zavinil žalovaný, keďže jeho zákonný zástupca pred podaním žaloby a ani v súčasnosti nepredložil žiadny dôkaz, z ktorého by vyplývala dôvodnosť nároku žalovaného na zaplatenie ceny za vyporiadované pozemky vo výške 225,-eur/m<sup>2</sup>. V danom prípade je podľa žalobcov irelevantné poukazovať na pomer úspechu vo veci, ale skôr na to, že žalovaný nijakým spôsobom neprispel k nožnej dohode a odvráteniu súdneho konania. Taktiež podľa žalobcov nie je pravdivé tvrdenie žalovaného, že pokiaľ by súd žalovanému uložil povinnosť nahraďiť žalobcom trovy konania, takýto výrok rozsudku by bol nevykonateľný. Totiž, povinnosť žalobcov zaplatiť žalovanému náhradu za spoluvlastnícky podiel a povinnosť žalovaného nahraďiť žalobcom trovy konania sú pohľadávkami, ktoré by bolo možné započítať. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti žalobcovia navrhli súdu, aby ich žalobe v celosti vyhovel a priznal im náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100%.

7. V duplike na vyjadrenie žalobcov SPF uviedol, že naďalej zotrúva na svojich predošlých vyjadreniach, ako aj na skutkovej a právnej argumentácii vo vyjadrení k žalobe. Za účelom doplnenia dokazovania a objektivizácie výšky finančnej náhrady za podiel na sporných Nehnuteľnostiach navrhol, aby súd žalobcom uložil povinnosť predložiť súdu titul nadobudnutia ich podielu na Nehnuteľnostiach, a aby si vyžiadal z Okresného úradu Košice, katastrálneho odboru titul nadobudnutia Nehnuteľností nachádzajúcich sa v totožnej oblasti na Moravskej ulici zapísaných na LV č. XXXX, katastrálne územie Severné mesto pod B5 z dôvodu relevantnej informácie, ako sa pohybujú ceny nehnuteľností v danej lokalite. Samotný znalecký posudok predložený žalobcami uvádza, že Nehnuteľnosti sa nachádzajú cca 3 km vzdušnou čiarou od historického centra krajského mesta Košice (Hlavná ulica), teda podľa SPF je poloha pozemkov v obytnej zóne a dobrej dostupnosti do centra mesta lukratívna. SPF ďalej nesúhlasí, aby bola žalobcom priznaná plná náhrada trov konania, keďže pred podaním žaloby sa žalobcovia síce pokúsili o mimosúdne vyriešenie veci, ale odmietli cenu stanovenú SPF. SPF zo zákona nevyplýva žiadna lehota na vybavenie žiadostí, tak ako si ju určili žalobcovia. Je všeobecne známe, že SPF vybavuje množstvo obdobných žiadostí, na ktoré musí reagovať. Zamestnanci SPF vykonávajú dôslednú analýzu každej žiadosti a až následne na ňu reagujú. Táto analýza sa pri množstve žiadostí nedá vykonať v lehotách (niekedy extrémne krátkych), ktoré požadujú žiadatelia. Skutočnosť, že SPF nereagovalo na žiadosť žalobcov v lehote predpokladanej žalobcami pred začatím konania, preto nemôže byť SPF na ujmu. Ohľadom započítania pohľadávok SPF dodal, že započítať možno len pohľadávky rovnakého druhu a pohľadávky, ktoré sú splatné a nie sú premlčané. K Zmluve o prevode vlastníctva č. 03357/2023-PKZP-K40309/23.00 SPF uviedol, že táto bola podpísaná elektronicky a nadobudla účinnosť dňa 21.03.2021, teda deň po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.

8. Vo vyjadrení k duplike SPF žalobcovia uviedli, že v záujme hospodárneho konania bez prieťahov predkladajú súdu kúpnu zmluvu k Nehnuteľnostiam, z obsahu ktorej vyplýva, že spoluvlastnícky podiel k Nehnuteľnostiam vo veľkosti 1 z celku kúpili za kúpnu cenu 80.000,-eur, čo je suma nižšia, ako ponúkli žalovanému za jeho spoluvlastnícky podiel. So žiadosťou SPF, aby si súd vyžiadal od

Okresného úradu Košice, katastrálneho odboru titul nadobudnutia nehnuteľností nachádzajúcich sa v totožnej oblasti na vedľajšej ulici Moravská zapísaných na LV č. XXXX pod B5, žalobcovia nesúhlasia a považujú ju za absurdnú. Pre žalobcov je nepochopiteľné, že SPF na jednej strane rozporuje správnosť riadne vyhotoveného znaleckého posudku a na druhej strane žiada súd, aby ako dôkaz zabezpečil súkromnoprávnu zmluvu k prevodu úplne inej nehnuteľnosti uzatvorenú za úplne iných podmienok. Žalobcovia opätovne poukázali na to, že SPF neunesol dôkazné bremeno svojho tvrdenia, že trhová cena predmetných Nehnuteľností je vyššia, než ako bola určená v znaleckom posudku. Ani tvrdenie žalovaných o lukratívnosti lokality, keďže sa nachádza len 3 km vzdušnou čiarou od centra mesta podľa žalobcov neobstojí, nakoľko rozdiel medzi vzdušnou a pozemnou vzdialenosťou je značný a napr. zo Slovenskej ulice nejde priamy spoj MHD do centra mesta, ale je potrebné minimálne 1x prestupovať, alebo sa presúvať pešo. V otázke náhrady trov konania podľa žalobcov neobstojí ani tvrdenie SPF o množstve žiadostí, nakoľko tu nejde len o pomalšie reakcie SPF, ale celkovo o jeho prístup k mimosúdnyh rokovaniam a aj v súdnom konaní. Preto žalobcovia trvajú v celom rozsahu aj na uplatnenom nároku na náhradu trov konania, pričom nesúhlasia s tvrdením SPF o nemožnosti započítania vzájomných pohľadávok.

9. Na súdnom pojednávaní dňa 25.06.2025 právna zástupkyňa žalobcov uviedla, že žalobcovia trvajú na uplatnenom nároku v celom rozsahu. Žalovaný ani jeho zákonný zástupca doposiaľ nepredložil žiadne relevantné dôkazy, ktoré by preukázali, že hodnota Nehnuteľností nebola znaleckým posudkom určená správne. Nakoľko žalobcovia doposiaľ nedisponujú žiadnym vyjadrením procesného opatrovníka k hodnote Stavieb, majú za to, že hodnota Stavieb určená znaleckým posudkom nie je sporná. Žalobcovia trvajú aj na svojom nároku na náhradu trov konania, nakoľko SPF, či už v predsúdnom konaní, alebo aj počas tohto súdneho konania žiadnym spôsobom nezdôvodnil, prečo je podľa neho cena určená znaleckým posudkom, ktorý bol navyše vyhotovený z podnetu SPF, nesprávna. Žalobcovia boli v konaní nútení zaplatiť súdny poplatok v nemalej výške takmer 5.000,-eur a SPF nemal ani po podaní žaloby až doposiaľ žiadnu snahu znížiť svoj nárok, taktiež nijako nezdôvodnil prečo podľa neho nie sú sumy neadekvátne a nemal ani žiadnu snahu dohodnúť sa, čím zvyšoval trovy konania minimálne na strane žalobcov. Konanie žalovaného preto nebolo podľa žalobcov ekonomické, hospodárne ani férové, čo ich vedie k záveru, že vznik trov konania jednoznačne zaviniť žalovaný.

10. V reakcii na prednes právnej zástupkyne žalobcov SPF na pojednávaní uviedol, že súhlasí so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva a zotrváva na všetkých svojich vyjadreniach podaných v konaní. Ohľadom výšky finančnej náhrady ponecháva výšku tejto náhrady na úvahe súdu. Čo sa týka trov konania, SPF s nimi nesúhlasí.

11. Dňa 26.06.2025 doručili žalobcovia súdu doplnenie svojho prednesu na súdnom pojednávaní a poukázali na to, že SPF ako zástupca žalovaného opakovane vo svojich listoch adresovaných žalobcom uvádzal, že pokiaľ žalobcovia nepredložia oznámenie o písomnej akceptácii ceny, fond nebude vo veci ďalej konať a spis uzatvorí. Argument SPF o tom, že nemal inú možnosť, len vstúpiť do konania teda neobstojí. SPF mal po celý časť možnosť akceptovať cenu určenú riadne vyhotoveným znaleckým posudkom, prípadne rokovať o nižšej cene, čo nikdy neurobil. V dôsledku nehospodárneho a obštrukčného konania SPF hraničiaceho so šikanóznym výkonom práva vznikli žalobcom nemalé náklady na trovy tohto súdneho konania. K prípadnej aplikácii § 257 zák. č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) žalobcovia poukázali na uznesenie Krajského súdu v Košiciach č. k. 11Co/33/2023-86 zo dňa 28.04.2023, v zmysle ktorého je aplikácia § 257 CSP možná len vo výnimočných prípadoch. Podľa žalobcov z rozhodovacej praxe najvyšších súdnych autorít vyplýva, že v sporoch a zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva sa má priznať náhrada trov konania vždy minimálne v prípadoch, ak sa niektorý z podielových spoluvlastníkov nezaujíma o vyriešenie veci, robí obštrukcie alebo ide o šikanóznym výkon práva. V daných prípadoch by sa zásada procesného úspechu vo veci mala akceptovať. Uvedené potvrdzuje aj tá skutočnosť, že SPF na poslednom súdnom pojednávaní ponechal určenie výšky vyrovnacieho podielu na úvahe súdu, čím de facto zmenil svoj doterajší postoj a pripustil správnosť ceny uvedenej v znaleckom posudku.

12. Súd sa oboznámil s predloženými listinnými dôkazmi a zistil tento skutkový stav:

13. Žalobcovia sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území: Severné mesto, obci: Košice - Sever, okrese: Košice I evidovaných na LV č. XXX vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom ako dom M. C. XXX postavený na parcele č. 5022 a dom

súpisné číslo XXXX postavený na parcele č. 5021, a to vo veľkosti podielu 1/2 k celku. K predmetným nehnuteľnostiam je v katastri nehnuteľností evidovaný spoluvlastnícky podiel vo výške 1/2 z celku v prospech nezisteného vlastníka žalovaného. Zástupcom žalovaného vo vzťahu k stavbám rodinných domov je na základe uznesenia Mestského súdu Košice č. k. 64C/31/2024-103 zo dňa 18.11.2024 procesný opatrovník.

14. Žalobcovia sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území: Severné mesto, obci: Košice - Sever, okrese: Košice I evidovaných na LV č. XXXXX vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom ako parcely: č. 5019 o výmere 320 m<sup>2</sup> – zastavaná plocha a nádvorie, č. 5020 o výmere 308 m<sup>2</sup> - záhrada, č. 5021 o výmere 41 m<sup>2</sup> – zastavaná plocha a nádvorie a č. 5022 o výmere 56 m<sup>2</sup> – zastavaná plocha a nádvorie, a to vo veľkosti podielu 1/2 k celku. K predmetným nehnuteľnostiam je v katastri nehnuteľností evidovaný spoluvlastnícky podiel vo výške 1/2 z celku v prospech nezisteného vlastníka žalovaného. Zákonným zástupcom žalovaného vo vzťahu k pozemkom je SPF.

15. Znalkyňa K. D. I. v znaleckom posudku č. 12/2024 určila všeobecnú hodnotu spoluvlastníckeho podielu 1 na pozemkoch zapísaných na LV č. XXXXX na 73.500,-eur.

16. Znalkyňa K. D. I. v znaleckom posudku č. 21/2024 určila všeobecnú hodnotu spoluvlastníckeho podielu 1 na rodinných domoch zapísaných na LV č. XXX na 10.400,-eur.

17. Listom zo dňa 13.11.2023 žalobcovia požiadali SPF ako správcu spoluvlastníckeho podielu neznámeho vlastníka (žalovaného) o zaujatie stanoviska k možnosti uzatvorenia dohody ohľadne zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k pozemkom zapísaným na LV č. XXXXX.

18. SPF listom zo dňa 05.03.2024 vyzval žalobcov na doloženie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu prevodu.

19. Dňa 07.05.2024 SPF oznámil žalobcom, že stanovil cenu predmetných pozemkov na 225,-eur/m<sup>2</sup>.

20. Žalobcovia listom zo dňa 03.09.2024 oznámili SPF, že nesúhlasia so stanovenou cenou a trvajú na cene stanovenej znaleckým posudkom č. 12/2024. Zároveň upozornili SPF, že z dôvodu zdĺhavej komunikácie si svoj nárok na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva vrátane nároku na náhradu trov konania uplatnia cestou súdu.

21. V konaní nebolo sporné, že strany majú záujem na zrušení podielového spoluvlastníctva Nehnuteľností a ich prikázaní do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov. Taktiež nebola sporná hodnota spoluvlastníckeho podielu 1 odstupujúceho spoluvlastníka (žalovaného) k stavbám rodinných domov zapísaným na LV č. XXX vo výške 10.400,-eur. Spornou bola hodnota spoluvlastníckeho podielu 1 z celku na pozemkoch zapísaných na LV č. XXXXX.

22. Podľa § 34 ods. 18, prvá veta zák. č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov pozemkový fond za štát a neznámych vlastníkov koná pred súdom vo veciach nehnuteľností uvedených v osobitnom predpise, podielov spoločnej nehnuteľností uvedených v osobitnom predpise a pozemkov, ktorých vlastníka nie je známy, a to aj vtedy, ak vlastnícke právo štátu a neznámych vlastníkov je sporné; obdobne postupuje správca vo veciach lesných pozemkov vo vlastníctve štátu a lesných pozemkov, ktorých vlastníka nie je známy, a správca vo veciach pozemkov a podielov spoločnej nehnuteľností, podľa osobitných predpisov.

23. Podľa § 23 ods. 1 zák. č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov (ďalej len „zák. č. 180/1995 Z. z.“) ak tento zákon neustanovuje inak, nemôže na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť rozdelením jestvujúcich pozemkov uvedených v § 21 ods. 1 pozemok menší ako 3 000 m<sup>2</sup>, ak ide o poľnohospodársky pozemok, alebo pozemok menší ako 5 000 m<sup>2</sup>, ak ide o lesný pozemok.

24. Podľa § 16 ods. 1, písm. b) zák. č. 180/1995 Z. z. fond nakladá podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov s pozemkami s nezisteným vlastníkom.

25. Podľa § 136 ods. 1 Občianskeho zákonníka vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

26. Podľa § 136 ods. 2 Občianskeho zákonníka spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

27. Podľa § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

28. Podľa § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

29. Podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, prikáže súd vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom; prihliadne pritom na to, aby sa vec mohla účelne využiť a na násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov.

30. Vykonaným dokazovaním mal súd za preukázané, že žalobcovia sú podielovými spoluvlastníkmi rodinných domov nachádzajúcich sa v katastrálnom území: Severné mesto, obci: Košice – Sever, okrese: Košice I, evidovaných na LV č. XXX, vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odbor, a to domu M. C. XXX postaveného na parcele č. 5022 a domu súpisné číslo XXXX postaveného na parcele č. 5021, vo veľkosti podielu 1/2 k celku. K predmetným nehnuteľnostiam je v katastri nehnuteľností evidovaný aj spoluvlastnícky podiel vo výške 1/2 z celku v prospech nezisteného vlastníka žalovaného, ktorého na základe rozhodnutia súdu zastupuje procesný opatrovník. Žalobcovia sú taktiež podielovými spoluvlastníkmi pozemkov nachádzajúcich sa v katastrálnom území: Severné mesto, obci: Košice – Sever, okrese: A. K., evidovaných na LV č. XXXXX, vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odbor, a to parcely č. 5019 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 320 m<sup>2</sup>, parcely č. 5020 - záhrada o výmere 308 m<sup>2</sup>, parcely č. 5021 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 41 m<sup>2</sup> a parcely č. 5022 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 56 m<sup>2</sup>, vo veľkosti podielu 1/2 k celku. K predmetným nehnuteľnostiam je v katastri nehnuteľností evidovaný aj spoluvlastnícky podiel vo výške 1/2 z celku v prospech nezisteného vlastníka žalovaného spravovaný SPF. Žalobcovia ako jediní Nehnuteľnosti užívajú a starajú sa o ne. Žalovaný dlhodobo o Nehnuteľnosti nejaví žiadny záujem. Žalobcovia majú záujem na scelení podielov z dôvodu ich účelnejšieho využitia.

31. Z povahy podielového spoluvlastníctva ako spoluvlastníctva vlastníckych práv založeného na zásade dobrovoľnosti vyplýva, že ak nedôjde k dohode, ktorýkoľvek spoluvlastník môže požiadať súd o zrušenie spoluvlastníctva a jeho vyporiadanie, nakoľko nikto nemôže byť nútený k tomu, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu, ak mu to z akýchkoľvek dôvodov nevyhovuje. Žalobcovia toto právo využili, keďže vzhľadom na pasívny postoj Slovenského pozemkového fondu ako zástupcu žalovaného nemali inú možnosť, ako sa v tejto veci obrátiť na súd. S poukazom na uvedené navrhli, aby súd po vykonanom dokazovaní žalobe v celom rozsahu vyhovel a priznal im náhradu trov konania. Žalovaný bol v konaní zastúpený SPF, ktorý súhlasil so žalobou v časti výroku o zrušení a prikázaní nehnuteľnosti – pozemkov do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov. Uviedol, že rešpektuje zásadu, že nikoho nie je možné nútiť, aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve. Spochybnil žalobcami navrhovanú výšku finančnej náhrady tak, ako bola stanovená v znaleckom posudku. Žalovaný ako správca, je povinný hájiť záujmy a spravovať podiely štátu a neznámych vlastníkov s najväčšou odbornou starostlivosťou, preto nesúhlasil s finančnou náhradou v prospech ním zastúpeného spoluvlastníka pod trhovou cenou. Finančná náhrada pre ustupujúceho spoluvlastníka má predstavovať taký ekvivalent, za ktorý je možné v danej lokalite nadobudnúť obdobný pozemok. SPF nezastupuje „svoje vlastné“ záujmy, ale zastupuje záujmy fyzických osôb, ktoré sú zo zákonom predpokladaného dôvodu neznámymi vlastníkmi. To znamená, že sami za seba nie sú schopní hájiť svoje záujmy pred súdom. Preto SPF logicky musí postupovať tak, ako by postupovala akákoľvek iná fyzická, resp. právnická osoba, ktorá by bola známa. Takáto osoba by logicky vychádzala z trhovej hodnoty nehnuteľnosti a mala záujem získať čo najväčší

majetkový prospech pre seba, ako odstupujúceho spoluvlastníka za predpokladu, že by bola ochotná vyporiadať spoluvlastníctvo takýmto spôsobom. V zmysle platnej judikatúry súdov, súd posudzuje hodnotu náhrady v prípade zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva podľa trhovej hodnoty nehnuteľnosti v čase rozhodovania o zrušení a vyporiadaní. Žalobcovia predložili súdu znalecký posudok na určenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu 1 na pozemkoch zapísaných na LV č. XXXXX na 73.500,- eur. Posudok vypracovala znalkyňa K. D. I. ZP č. 12/2024. Znalkyňa vypracovala aj znalecký posudok na určenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu 1 na rodinných domoch zapísaných na LV č. XXX, kde však v znaleckom posudku stanovená všeobecná hodnota nebola sporná. SPF sa nestotožnil s výškou náhrady za podiel odstupujúceho žalovaného argumentujúc, že v zmysle ponúk realitných kancelárií v danej obdobnej oblasti sa sumy za 1m<sup>2</sup> pohybujú cca v rozmedzí od 180 eur/m<sup>2</sup> do 250 eur/m<sup>2</sup>. SPF poukázal na realizáciu prevodu obdobnej parcely v rovnakom katastrálnom území za cenu 209,15,- eur /m<sup>2</sup> v roku 2023, pričom uviedol, že je potrebné zohľadniť aj infláciu. Ním navrhovaná cena bola vo výške 225,- eur /m<sup>2</sup> za všetky parcely, pričom v znaleckom posudku boli ceny diferencované. (za prac. č. 5022, 5021 vo výške 176,09,- eur /m<sup>2</sup>, za parc. č. 5019 vo výške 212,55,- eur/m<sup>2</sup> a za parc. č. 5020 vo výške 200,75,- eur/m<sup>2</sup>). V tejto súvislosti sa súd stotožnil s argumentáciou strany žalobcov v replike, že ponuky realitných kancelárií relevantne nepreukazujú, že ponúkané nehnuteľnosti sa skutočne predajú za ceny stanovené v inzerátoch. Je nutné súhlasiť, že znalecký posudok vypracovaný K. I. je nepochybne adresnejší, keďže znalec pri vypracovaní znaleckého posudku porovnával ceny porovnateľných k nehnuteľnosti tak, ako sa ponúkajú na realitnom trhu. Znalec zohľadnil samotný charakter nehnuteľnosti, keď prihliadol na to, že sa nachádzajú v záplavovom území rieky Hornád, čo spôsobuje vyššiu hladinu spodnej vody majúcu vplyv na využitie pozemkov a uvedené si zrejme bude vyžadovať ďalšie s tým spojené náklady. Aj SPF predložená Zmluva o prevode vlastníctva č. 03357/2023-PKZP-K40309/23.00 uzatvorená medzi SPF a KSK, ktorej predajom bol pozemok o výmere 84 m<sup>2</sup> v kat. úz. M. N. za cenu 209,15,- eur/m<sup>2</sup>, žalobcovia poukázali na to, že sa nejedná o pozemky v rovnakom katastrálnom území, resp. mestskej časti, keď ceny pozemkov v časti Severné Mesto a Stredné Mesto sú nepochybne odlišné, nakoľko Stredné Mesto je absolútne centrum mesta, jedná sa teda o lukratívnejšie pozemky ako v časti Severné Mesto. Súd je tiež toho názoru, že cenové rozpätie medzi žalovaným odsúhlasenou cenou za vyporiadavané pozemky vo výške 225,-eur/m<sup>2</sup> a cenou vyplývajúcou zo znaleckého posudku vypriemerované vo výške 191,37,- eur/m<sup>2</sup> nepredstavuje natoľko zásadný rozdiel. Je potrebné zdôrazniť, že znalec stanovil cenu pozemkov zastavaných stavbami s ohľadom na využiteľnosť v nižšej sume, vo výške 176,09,- eur a pre nezastavané pozemky vo výške 200,75,- eur resp. 212,55,- eur /m<sup>2</sup>.

32. Žiadna zo strán nemala záujem na vyporiadaní spoluvlastníctva rozdelením predmetnej nehnuteľnosti a jej del'bu nepovažovali za účelnú a dobre možnú. Strany sa zhodli na najvhodnejšom spôsobe vyporiadania spoluvlastníctva prikázaním nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobcov za primeranú náhradu. Súd pri rozhodovaní tak vychádzal zo Znaleckého posudku predloženého žalobcami vyhotoveného K. I. pod č. 12/2024, keď túto výšku náhrady súd považoval za primeranú. Žalovaný ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania nemal a ponechal výšku náhrady na úvahe súdu.

33. Súd preto vo výroku I. rozsudku zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcov a žalovaného k nehnuteľnostiam: dom súpisné č. XXX, postavený na parcele reg. „C“ č. 5022 a dom súpisné č. XXXX postavený na parcele reg. „C“ č. 5021, oba zapísané na LV č. XXX, okres A. K., L. A. – M., k. ú. M. N. a k parcelám reg. „C“ č. 5019 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 320 m<sup>2</sup>, č. 5020 – Záhrada o výmere 308 m<sup>2</sup>, č. 5021 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 41 m<sup>2</sup> a č. 5022 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 56 m<sup>2</sup>, to všetko zapísané na LV č. XXXXX, okres Košice I, obec: Košice – Sever, k. ú. M. N. a predmetné nehnuteľnosti prikázal do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov.

34. Titulom náhrady za spoluvlastnícky podiel žalovaného uložil žalobcom povinnosť zaplatiť žalovanému primeranú peňažnú náhradu za jeho zaniknutý podiel, a to v sume 10.400,-eur do notárskej úschovy a v sume 73.500,-eur na účet SPF.

35. O splnení povinnosti v lehote 30 dní súd rozhodol v súlade s návrhom žalobcov a v súlade s § 232 ods. 3 CSP, podľa ktorého lehota na plnenie je tri dni a plynie od právoplatnosti rozsudku. Súd môže v odôvodnených prípadoch určiť dlhšiu lehotu.

36. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

37. Podľa § 255 ods. 2 CSP ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

38. Podľa § 257 CSP výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

39. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

40. V citovanom ustanovení § 257 Civilného sporového poriadku je fixované moderačné absolučné právo súdu zmierniť dôsledky upravujúce platenie a náhradu trov konania. Je výrazom toho, že tam, kde zákon nemôže byť natoľko kazuistický, aby postihol celú rozmanitosť života, dotvára sa právo sudcovským výkladom. Záver súdu o tom, že je splnený predpoklad na priznanie práva na náhradu trov konania podľa § 255 CSP, nevylučuje, aby súd súčasne nedospel k záveru, že sú splnené aj predpoklady na aplikáciu § 257 CSP. A tak napriek úspechu vo veci súd skonštatuje, že niektorému z účastníkov konania vzniklo právo na náhradu trov konania, lenže sa mu nepriznalo, pretože bolo treba použiť § 257 CSP. Zákon pre rozhodnutie o nepriznaní náhrady trov konania podľa § 257 CSP vyžaduje kumulatívne splnenie dvoch podmienok: dôvody hodné osobitného zreteľa a výnimočné okolnosti. Dôvody hodné osobitného zreteľa, ani výnimočné okolnosti zákon nešpecifikuje. Výklad týchto podmienok ponecháva na dnes už ustálenú súdnu prax (viď rozhodnutia Najvyššieho súdu SR spis. zn. 2/MCdo/17/2009, spis. zn. 5Cdo/67/2010, či spis. zn. 3MCdo/46/2012), podľa ktorej nemožno § 257 CSP považovať za ustanovenie, ktoré by zakladalo voľnú možnosť aplikácie (v zmysle svojvôle), ale ide o ustanovenie, podľa ktorého je súd povinný skúmať, či v prejednávanej veci neexistujú zvláštne okolnosti hodné osobitného zreteľa, na ktoré je potrebné pri stanovení povinnosti nahradiť trovy konania výnimočne prihliadnuť. Túto normu preto nie je možné interpretovať tak, že je aplikovateľná kedykoľvek a bez zreteľa na základné zásady rozhodovania o trovách konania. K dôvodom hodným osobitného zreteľa môže dôjsť vo vzťahu k určitým druhom konania alebo určitej procesnej situácii, kde sa tieto často vyskytujú, a tento dôvod je daný charakterom tohto konania alebo charakterom procesnej situácie. Ustanovenie § 257 CSP neslúži na zmierňovanie alebo odstraňovanie majetkových rozdielov medzi stranami (nález Ústavného súdu ČR, I. ÚS 2862/07) a jeho použitie neodôvodňuje ani fakt, že strana nie solventná, alebo, že zárobková a majetková situácia strany, ktorá v spore zvíťazila, je lepšia ako u jej protistrany (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR spis. zn. 2Cdo/102/2017).

41. Konanie o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je špecifickým druhom konania, tzv. iudicium duplex, čo znamená, že súd nie je viazaný návrhmi sporových strán a spôsob vyporiadania sa týka oboch sporových strán. Nejde o klasické sporové konanie, v ktorom jedna zo strán dosiahne úspech a druhá je neúspešná. Totiž, v prípade zrušenia a následného vyporiadania podielového spoluvlastníctva pripadá každému zo spoluvlastníkov určitá hodnota vychádzajúca z jeho podielu, a to buď vo forme veci, ku ktorej sa podielové spoluvlastníctvo vyporiadava alebo vo forme finančnej náhrady. Vzhľadom na uvedené súd pri rozhodovaní o náhrade trov konania v sporoch o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva posudzuje procesný úspech vo veci podľa viacerých hľadísk, teda neberie do úvahy len výsledok konania, ktorý porovnáva s návrhmi strán sporu v priebehu konania, ale úspech vo veci hodnotí aj vo vzťahu k celému priebehu konania, k záverečným procesným stanoviskám strán sporu a prípadne aj vo vzťahu k tomu, či zo strany niektorej strany konania nejde o prípadné zneužitie jeho procesného práva. Ak samotné zrušenie podielového spoluvlastníctva nie je sporné (ako v tomto prípade), súd zohľadňuje aj to, čo bolo medzi stranami sporné a ako bol tento spor vyriešený v rozhodnutí.

42. V danom prípade žalobcovia v konaní tvrdili, že sa so zástupcom žalovaného, ktorým je SPF, pokúšali mimosúdne dohodnúť. SPF však reagoval na list žalobcov až po 10 mesiacoch od jeho doručenia a v celom priebehu konania rozporoval výšku náhrady za spoluvlastnícky podiel žalovaného vo vzťahu k dotknutým pozemkom určený znaleckým posudkom. Podľa žalobcov SPF nemal záujem o vyriešenie veci, svoje rozhodnutie o cene nezdôvodnil a počas celej komunikácie so žalobcami konal neehospodárne. SPF sa v konaní vo vzťahu k uplatnenému nároku žalobcov na náhradu trov konania bránil tým, že nemal inú možnosť, len vstúpiť do konania ako správca pozemkov nezisteného vlastníka, pričom jeho povinnosťou bolo chrániť záujmy nezisteného vlastníka, čo aj robil, keď rozporoval cenu spoluvlastníckeho podielu žalovaného, ktorá bola znaleckým posudkom predloženým žalobcami určená hlboko pod trhovú cenu. Žalovaný so žalobcami komunikoval a pokiaľ na ich listy neodpovedal

obratom, resp. v nimi stanovených lehotách, bolo to z dôvodu pracovnej vyťaženia zamestnancov SPF a nutnosti venovať sa náležite každému jednotlivému prípadu. SPF je zriadený zákonom a koná zo zákona vo veciach pozemkov nezistených vlastníkov, pričom je povinný hájiť záujmy a spravovať podiely neznámych vlastníkov s najväčšou odbornou starostlivosťou.

43. Vychádzajúc z uvedeného má súd za to, že SPF postupoval v konaní s náležitou odbornou starostlivosťou, tak v predsúdnom ako aj súdnom konaní bol aktívny a reagoval na podania žalobcov a od počiatku súhlasil so zrušením podielového spoluvlastníctva tak, ako to navrhovali žalobcovia. To, že nevyjadril súhlas s výškou ceny za spoluvlastnícky podiel žalovaného a so žalobcami sa mimosúdne nedohodol, neznamená podľa súdu automaticky to, že konal obštrukčne, šikanózne, ani neehospodárne v záujme navyšovať trovy konania. Práve naopak, súd má za to, že konal v záujme ochrany majetkových práv žalovaného.

44. Z vyššie uvedených dôvodov súd rozhodol tak, že žiadnej zo strán nárok na náhradu trov konania nepriznal.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia písomne na Mestský súd Košice (§ 362 ods. 1 CSP).

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§ 363 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

Ak žalovaný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, žalobca môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v platnom znení).